

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	丸善株式会社
大田(都) - 24	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 井上 康

鑑定評価額	71,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	397,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	310,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区東六郷三丁目 1 0 8 番 2 0 「東六郷 3 - 1 4 - 5」				地積 (㎡)	179	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) (70,200)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が 存する住宅地域		北5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	六郷土手650 m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 5 . 5 m区道	交通施設	六郷土手駅北東方650 m		法令 規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は低層住宅等を中心に熟成しており、地域要因について特段の変動要因は見られないことから、当面は現状維持で推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地の 個別的 要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 413,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 299,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、京急本線六郷土手駅・雑色駅等を最寄駅とする住宅地域である。需要者の中心は、戸建住宅を求める都心就労者等の一次取得者のほか、大規模画地には、建売住宅用地として不動産業者が見受けられ、細分化された画地の取引が多い。都心への利便性が良好で値頃感があり、需要は堅調である。基準地と同規模の土地であれば6,000万円から8,000万円程度。新築戸建で5,000万円程度。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域及びその周辺地域は、戸建住宅を中心に共同住宅等も建ち並ぶ住宅地域である。共同住宅等も存在するが、主たる需要者は居住の快適性を重視する自用目的の取引であり、価格形成は住宅地域としての市場性が反映されている。本件では、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格と関連づけ、さらに、周辺標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田 - 14		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 訳 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +2.5 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 405,000 円 / ㎡		[101.4] 100	100 [100.0]	100 [103.5]	[100.0] 100	397,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 大田(都) - 17		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 訳 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +5.5 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 422,000 円 / ㎡		[102.8] 100	100 [102.0]	100 [106.6]	[100.0] 100	399,000			
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 387,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 区内の人口はコロナ禍の影響により、わずかながら減少に転じた。取引件数は、前年比では増加した。					
	〔地域要因〕 一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域で、近隣地域及びその周辺地域における地域要因に特段の変動は見られない。									
	〔個別的要因〕 特にない。									
変動率		年間 +2.6 %	半年間 %							